

Djurgårdsvägen – Lännersta 1:1244

Detaljplan för fastigheten Lännersta 1:1244,
Djurgårdsvägen 7B i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Planen syftar till ändrad markanvändning från konferens, pensionat till bostäder. Planen innebär något utökad byggrätt som möjliggör viss tillbyggnad på huvudbyggnad och uppförande av garage.

Området ska även ges skydd för värdefull natur- och kulturmiljö.

Handlingar och innehåll

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-06-24 §123. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01.

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Innehållsförteckning:

- | | |
|---------------------------|------|
| 1. Sammanfattning | s. 2 |
| 2. Förutsättningar | s. 3 |
| 3. Planförslaget | s. 5 |
| 4. Konsekvenser av planen | s. 6 |
| 5. Så genomförs planen | s. 8 |

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planen syftar till ändrad markanvändning från ”konferens, pensionat” till bostäder, att ge något utökad byggrätt samt skydd av natur- och kulturmiljö.

Planområdet omfattar fastigheten Lännersta 1:1244 som har planstridig användning till följd av felaktig avstyckning. På fastigheten finns en befintlig bostadsbyggnad om 106 kvadratmeter byggnadsarea.

Planförslaget innebär högsta tillåtna byggnadsarea om 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och möjliggör tillbyggnad av garage. Strandskydd hävs inom planområdet med motivet att fastigheten utgörs av redan ianspråktagen tomt.

Planen löser rådande planstridighet och säkerställer bostadsanvändning för befintlig bostadsbyggnad. Planenheten gör bedömningen att planen är av begränsad omfattning, saknar allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden för gällande plan har inte löpt ut, men planförslaget bedöms inte påverka övriga fastigheter i gällande plan. Fastighetsägaren bekostar planarbetet och utbyggnad av planen.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet utgörs av fastigheten Lännersta 1:1244, avstyckad från intilliggande fastighet Lännersta 1:907 den 21 januari 2012. Fastigheten ligger invid Djurgårdsvägen i kommundelen Boo, är cirka 2 550 kvadratmeter till ytan och ägs av privatperson.



Kartan visar ett flygfoto över området

Översiktlig planering

Fastigheten ingår i området södra Boo som utgörs av gles blandad bebyggelse enligt gällande översiktsplan (2012). Översiktsplanen anger att förändrad markanvändning inte planeras men att enstaka kompletteringar kan bli aktuella.

Enligt Nacka kommuns kulturmiljöprogram, antaget i kommunstyrelsen 2011-04-14, får i området Stäket-Lännersta tillbyggnader och tillägg inte dominera, och tomternas befintliga terräng och vegetation ska respekteras. Strändernas natur- och kulturmiljö kräver särskild hänsyn då det finns farledshistoriskt intresse. Tillbyggnad ska helst ske på mindre framträdande del där volym och utförande underordnas ursprunglig byggnad. Terrassering, träd och lummiga trädgårdar är viktiga för områdets karaktär.

Andra beslut som berör planen

Planenheten mottog 2014-02-26 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta 1:1244. Genom planbeskedsbeslutet i augusti 2014 avsåg miljö- och stadsbyggnadsnämnden att inleda planarbete för fastigheten efter det att genomförandetiden för gällande detaljplan gått ut den 2019-01-22. Se motivering till tidigare planstart under "Så genomförs planen".

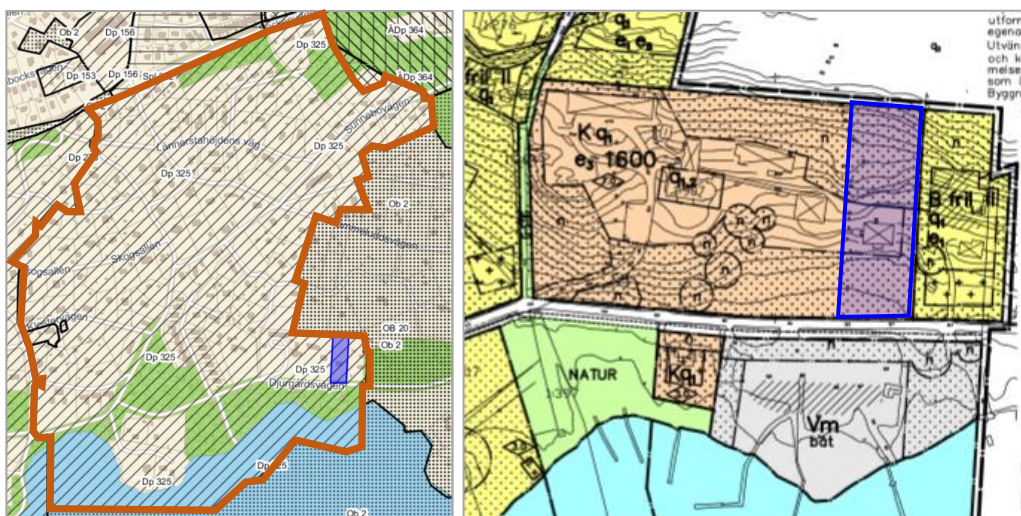
Nuvarande markanvändning överensstämmer inte med bestämmelser i gällande detaljplan och är således planstridig. Fastigheten köptes för bostadsändamål efter avstyckning från intilliggande fastighet, Lännersta 1:907, den 21 januari 2012. Vid lantmäteriförrättningen togs inte hänsyn till gällande markanvändning, "konferens, pensionat", och en avstyckning

gjordes för pensionats- och bostadsändamål. Upprättande av detaljplan löser planstridigheten.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan (Dp) 325 som vann laga kraft den 22 januari 2004.

Genomförandetiden är 15 år och upphör 2019. Syftet för gällande plan var att förnya området, komplettera med kommunalt vatten och avlopp, upprustning av vägnätet samt skydd av värdefull kultur- och naturmiljö. Planbestämmelse anger ”konferenslokal, pensionat” som användning i aktuellt område.



Fastigheten Lännersta 1:1244 (blå markering) inom gällande detaljplan 325 (brun markering)

Fastigheten ingår i område betecknat med q_1 för värdefull kulturmiljö. Bestämmelsen anger att åtgärder inte får förvanska områdets karaktär eller anpassning till omgivningen, och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Beteckningen q_1 innebär även att bygglov krävs för omfärgning av fasad.

På större delen av fastigheten får inte byggnader uppföras och betecknas med prickmark. Fastighetens norra halva har på prickmark beteckningen n – träd och naturmark ska bevaras (se plankarta ovan). För mark betecknad med n krävs även marklov för trädfällning av träd med en stamdiameter av 0,15 m och större mått på en höjd ovan mark på 1,0 m. Byggrätten är 1600 kvadratmeter som är gemensam med grannfastigheten Lännersta 1:907 till följd av avstyckning.

Majoriteten av fastigheter med bostadsanvändning i gällande plan har lika stora byggrätter med beteckning e_1 . Beteckningen anger att högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i 1 våning är 15 procent av tomtarea, dock högst 200 kvadratmeter. Huvudbyggnad i 1 våning med inredd vind, 1 våning med sluttningstvåning eller i 2 våningar får inte uppta större byggnadsarea än 12 procent av tomtarea, dock högst 160 kvadratmeter. Garage och

förrådsbyggnad får inte uppta mer än 40 kvadratmeter byggnadsarea med högsta byggnadshöjd 2,7 meter.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet ingår i riksintresseområde för kust och skärgård enligt 4 kap. Miljöbalken, som innebär att det rörliga friluftslivets intressen beaktas. I Lännerstasundet söder om planområdet finns ett riksintresseområde för kommunikationer – farled.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för aktuell fastighet i gällande detaljplan. När en detaljplan ersätts återinträder strandskyddet, i detta fall 100 meter. Den södra delen av planområdet berörs därmed av strandskydd. En process att upphäva strandskyddet inom planområdet startas i och med planarbetet. Se motivering under rubriken ”Konsekvenser av planen”.

Området idag

Fastigheten ligger i en sydsluttning med cirka 19 meters höjdskillnad i nord-sydlig riktning. På fastigheten finns en huvudbyggnad som används som bostad. Bostadshuset uppfördes år 1992 med byggnadsarea om 106 kvadratmeter. Byggnaden har inredd vind och suterrängkällare. Planområdets topografi, markbeskaffenhet och vegetation är av en typisk innerskärgårdskaraktär. På fastighetens norra del finns värdefull natur med ädellövträd såsom ek, och fastigheten ingår i ett område med höga kulturmiljövärden.

Fastigheten styckades år 2012 från intilliggande fastighet Lännersta 1:907 tillhörande Frälsningsarméns pensionat. Avstyckningen gjordes för pensionat- och bostadsändamål, och stämmer inte överens med användningen ”konferens, pensionat” i gällande plan.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Planförslaget bekräftar befintlig markanvändning samt möjliggör uppförande av garage och mindre tillbyggnad på befintlig huvudbyggnad. Detta medför att förutsättningarna för bygglov ändras. Största nyttjandegrad för fastigheten blir 120 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnad samt 40 kvadratmeter för förråd och garage. I och med planförslaget övergår en del av befintlig prickmark till korsmark som får bebyggas med förråd och garage. Prickmark föreslås mot angränsande fastighet i väster, som begränsar byggnation närmre än 4,5 meter från tomtgränsen. Föreslagen nyttjandegrad är resultatet av en avvägning mellan fastighetens befintliga bebyggelse och omkringliggande fastigheters nyttjandegrad. Detta för att bibehålla enhetlig karaktär i området.



*Fastigheten sett från söder.
Foto: Emilie Larsen, 2015*

Kulturmiljö och landskapsbild

Planområdet får beteckning q₁ för skydd av värdefull kulturmiljö liksom flertalet intilliggande fastigheter i gällande detaljplan. Beteckningen innebär att åtgärder inte får förvanska områdets karaktär eller anpassning till omgivningen, och ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Tillbyggnader och tillägg får inte dominera, och tomtens befintliga terräng och vegetation ska respekteras. Terrassering, träd och lummiga trädgårdar är viktiga för områdets karaktär. Tillbyggnad ska helst ske på mindre framträdande del där volym och utförande underordnas ursprunglig byggnad.

Djurgårdsvägen, som fastigheten är belägen vid, används frekvent av allmänheten. Synligheten motiverar att hänsyn visas till ovan nämnda bestämmelser och riktlinjer för kulturmiljö.

Mark och växtlighet

Fastighetens norra del får fortsatt skydd av träd och naturmark genom beteckning n. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mätt på en höjd ovan mark på 1,0 meter (i enlighet med bestämmelserna i gällande plan). Bevarande av träd bidrar även till bevarande av kulturmiljön.

4. Konsekvenser av planen

Planen löser rådande planstridighet och säkerställer bostadsanvändning för befintlig bostadsbyggnad. Utökad bygggrätt möjliggör uppförande av garage och mindre tillbyggnad på huvudbyggnad, dock med särskild kulturmiljöhänsyn till omgivningens egenart. Kulturmiljöhänsyn sker genom anpassad gestaltning som inte förvanskar områdets karaktär.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen påverkas inte nämnvärt ekonomiskt av planen då byggherren, i detta fall fastighetsägaren, bekostar planarbetet och utbyggnad av planen.

Fastighetens värde kan öka genom den ökade byggrätten.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden påverkas till viss del genom att garage möjliggörs närmast gatan, varför det är viktigt att dess gestaltning anpassas till områdets karaktär.

Kommunens bedömning av kulturmiljön är att tillbyggnation på huvudbyggnad och garage kan ske utan att förvanska områdets karaktär, såvida byggnationen sker i enlighet med q-bestämmelsen.

Strandskydd

Planområdets södra del berörs av strandskydd som träder in vid detaljplaneläggning. I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas, med motivering att området redan är ianspråktagen kvartersmark i form av tomt till befintligt bostadshus. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”.

Strandskyddet har två syften: Att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planförslaget innebär ingen påverkan på allmänhetens tillgänglighet till stranden och påverkan på växt- och djurlivet är mycket begränsad. Kommunen bedömer att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser väger tyngre än strandskyddsintresset.

Plan av begränsad omfattning

Kommunen gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning och saknar allmänintresse. Vidare strider inte förslaget mot gällande översiktsplan.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	1:a kvartalet 2016
Eventuell granskning	1:a kvartalet 2016
Antagande	3:e kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har inte löpt ut. Detaljplanen bedöms dock inte ha någon påverkan på övriga fastigheter som ingår i gällande plan, varför planenheten ser det som möjligt att ändå ta fram denna plan.

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ska vara huvudman för kvartersmarken.

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ekonomiska frågor

Planen omfattar inga allmänna anläggningar. Byggherren bekostar all utbyggnad inom kvartersmark.

Planavgift

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren, vilket betyder att planavgift inte kommer tas ut.

Bygglövsavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emilie Larsen
Planarkitekt